Octobre 2007

Série socio-économique 07-018

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents à Montréal, à Toronto et à Vancouver

INTRODUCTION

L'intégration des nouveaux arrivants passe par l'accès à des logements abordables, de taille et de qualité convenables. L'accès au logement est d'ailleurs en général la priorité des immigrants à leur arrivée au Canada. Le logement, qui a des incidences sur la santé, les interactions sociales, la participation à la vie communautaire, les activités économiques et le bien-être général, est également un important indicateur de la qualité de vie. Le présent *Point en recherche* résume les résultats d'une étude, qui a fait l'objet de cinq rapports, sur le logement des immigrants dans les trois plus grandes régions métropolitaines du Canada : Montréal, Toronto et Vancouver.

OBJECTIFS

L'étude avait pour but d'explorer de nouvelles sources d'information, afin de mieux comprendre ce que vivent les immigrants sur le marché du logement quand ils arrivent à Montréal, à Toronto et à Vancouver. Elle visait notamment à apporter des réponses aux questions suivantes :

- Comment évolue le comportement des immigrants sur le marché du logement, particulièrement en ce qui a trait à l'accession à la propriété?
- Quel lien y a-t-il entre le revenu des ménages d'immigrants et le coût du logement et comment se compare la situation des ménages composés d'immigrants et celle des ménages composés de personnes nées au Canada?
- Pour quels groupes d'immigrants le logement pose-t-il le problème d'abordabilité le plus criant?
- À partir de quand les schèmes relatifs au logement se dessinent-ils chez les immigrants et ces schèmes sont-ils déjà perceptibles peu après l'établissement au Canada?
- L'expérience des immigrants sur le marché du logement est-elle différente d'une région métropolitaine à l'autre et, si oui, en quoi?

MÉTHODOLOGIE

Des tableaux spéciaux mis au point par Statistique Canada à partir des données de 1996 et de 2001 du Recensement du Canada[1] analysent la situation du logement des immigrants à Montréal, à Toronto et à Vancouver. Ces tableaux indiquent le statut d'immigrant, la période où les personnes sont arrivées, si elles font partie de minorités visibles, la taille et la composition des ménages, le mode d'occupation des logements, le revenu des ménages (y compris s'il s'agit de personnes à faible revenu) et ce qu'il en coûte mensuellement aux ménages pour se loger (loyer, ou coûts combinés du crédit hypothécaire et des services publics). L'étude se penche sur la situation du logement des immigrants et la compare à celle des ménages constitués de personnes nées au Canada. Les chercheurs ont voulu déterminer l'incidence que la période d'arrivée peut avoir sur le mode d'occupation du logement, le coût du logement et le revenu. Ils se sont particulièrement attardés à la situation des immigrants appartenant à des minorités visibles. Ils ont analysé les conditions générales de logement des immigrants et leur taux d'accession à la propriété, puis se sont penchés plus à fond sur la situation des immigrants pour qui le logement pose un problème d'abordabilité.

L'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC) menée par Statistique Canada et Citoyenneté et Immigration Canada sert à déterminer la situation du logement des immigrants environ six mois après leur arrivée au Canada. L'ELIC repose sur un échantillon de plus de 12 000 adultes représentant une population de 164 200 personnes qui sont arrivées au pays au cours de la période de 12 mois allant d'octobre 2000 à la fin de septembre 2001.

---

[1] Les tableaux de base ayant servi à l'étude ont été fournis par Statistique Canada aux Centres d'excellence Metropolis (des centres réunissant des réseaux locaux de chercheurs, de décideurs de dif-férents paliers de gouvernement et de praticiens, qui sont voués à la promotion et au parrainage de la recherche sur des aspects de l'immigration et de l'établissement des immigrants qui revêtent un intérêt particulier pour les organismes fédéraux participant au financement). Les auteurs remercient Statistique Canada de leur avoir donné l'autorisation d'utiliser ses données. Ils remercient également le Centre d'excellence Metropolis de Vancouver, qui effectue des recherches sur l'immigration et l'intégration, de leur avoir facilité l'accès aux tableaux.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les répondants ont été interrogés sur de nombreux aspects de leur établissement au pays. Les données recueillies dans la première vague d'entrevues menées dans le cadre de l'ELIC ont permis de connaître les méthodes qu'utilisent les immigrants récemment arrivés pour trouver un logement et dans quelle mesure les logements qu'ils trouvent d'abord sont abordables et de taille et de qualité convenables. L'ELIC fournit des données sur les catégories auxquelles appartiennent les immigrants à leur arrivée, données qui ne sont pas recueillies dans le Recensement.

ANALYSE DOCUMENTAIRE

Des études récentes menées auprès d'immigrants et de réfugiés sur le marché canadien du logement font ressortir le grave problème d'abordabilité que présente le logement. La plupart des immigrants s'établissent dans de grandes villes, où, en général, les taux d'inoccupation sont parmi les plus faibles et où les prix des logements sont parmi les plus élevés. Parallèlement, depuis 30 ans, le revenu des nouveaux arrivants n'a cessé de diminuer relativement à celui de la population née au Canada. Une vaste étude montre que le revenu des ménages d'immigrants augmente avec le temps et finit tôt ou tard par dépasser la moyenne canadienne. Cette amélioration est rapide : les immigrants qui vivent au Canada depuis plus d'une décennie affichent des taux d'accession à la propriété supérieurs à la moyenne. La même étude suggère cependant que les groupes d'immigrants récents ne connaîtront peut-être pas la même progression rapide de leur situation sur le marché du logement.

En général, les immigrants valorisent l'accession à la propriété et préfèrent vivre en banlieue dans des maisons individuelles isolées. Ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter une maison sont ceux qui souffrent le plus du problème d'abordabilité. Certains chercheurs ont commencé à parler de « deux Canadas » pour décrire le fossé qui se creuse de plus en plus sur le plan économique entre les propriétaires d'habitation et les locataires. Il est important de noter qu'il existe des écarts importants dans l'expérience vécue par les groupes de différentes origines ethnoculturelles en ce qui a trait au revenu, à l'accession à la propriété et à la situation du logement. En général, les réfugiés et les immigrants appartenant à des minorités visibles comptent parmi ceux qui éprouvent le plus de difficultés sur le plan du logement. Ces difficultés se trouvent souvent intensifiées par la discrimination, pouvant être fondée sur de nombreuses caractéristiques de la personne qui fait la demande de location, notamment la taille de sa famille, sa race, son statut d'immigrant, sa langue et son appartenance religieuse.

Selon des études canadiennes, les immigrants ont tendance à compter sur leur parenté et leur réseau de connaissances quand vient le temps de trouver un logement, une pratique qui a des avantages mais aussi des inconvénients.

Des études menées récemment sur l'immigration et le logement ont donné lieu à des recommandations de politiques, bien que celles-ci ne soient pas classées par priorité. La plupart des analystes soulignent le besoin de logements abordables, même si certains prônent plutôt un soutien accru.

Ces études traitent aussi abondamment de l'accès restreint à l'information qu'ont les immigrants et les réfugiés en raison de leur méconnaissance de l'anglais et du français qui les amène souvent à se tourner vers leur réseau social proche pour des conseils. Peu d'entre eux sont au fait de leurs droits en matière de logement. Plusieurs chercheurs préconisent des formes d'aide accrue au logement, surtout pour les immigrants et les réfugiés qui sont les plus à risque de subir de la discrimination.

Certains auteurs se concentrent sur la diffusion d'information relative au logement et préconisent des modèles de sensibilisation plus actifs, comme des cliniques mobiles qui informeraient les immigrants là où ils vivent. D'autres chercheurs se concentrent plutôt sur la nécessité d'une plus grande sensibilisation aux différentes cultures et, dans certains cas, à des solutions empreintes de souplesse dans le secteur du logement social. Les familles nombreuses posent un problème tout particulier étant donné que la plupart des logements sociaux sont conçues pour de petites familles.

CONTEXTE : IMMIGRATION ET MARCHÉS DU LOGEMENT EN ZONES MÉTROPOLITAINES

Depuis le milieu des années 1980, le Canada a ouvert ses portes à un grand nombre d'immigrants, si bien qu'il en a reçu plus au cours de cette période qu'au cours de toute autre période de 20 ans de son histoire. Le gros des nouveaux arrivants s'est établi dans une poignée de grands centres urbains, en particulier à Toronto, à Vancouver et à Montréal. Contrairement à ce qui s'est produit dans les années d'après-guerre, les immigrants récents viennent des quatre coins du monde. Plus de la moitié d'entre eux sont admis au Canada comme immigrants de la composante économique, soit à titre de demandeurs principaux, soit à titre de conjoints ou de personnes à charges de ces derniers. Un nombre important d'immigrants entrent au Canada grâce au programme d'immigration des gens d'affaires, ce qui signifie que ces personnes apportent vraisemblablement au Canada de la richesse accumulée ailleurs. Comme le Canada accueille aussi passablement d'immigrants pour des raisons humanitaires, les nouveaux arrivants admis dans le cadre de l'un ou l'autre des programmes destinés aux réfugiés représentent environ 15 % de l'immigration annuelle totale.

2008-02602/

Tableau 1 Comparaison du revenu moyen de l'ensemble des ménages à celui des ménages immigrants

	Revenu moyen de l'ensemble des ménages ($)	Revenu moyen des ménages immigrants arrivés dans les 10 années ayant précédé 2001($)
Montréal	53 903	36 037
Toronto	76 774	52 342
Vancouver	63 313	46 446

Source : Tableaux de base de Metropolis.

En même temps, le taux de fécondité des Canadiens a beaucoup diminué depuis le début des années 1960, si bien qu'il se situe aujourd'hui à un niveau jamais enregistré auparavant dans l'histoire canadienne. De ce fait, l'immigration a dans le moment un impact particulièrement important sur la société canadienne. Cet impact se fait sentir de manière disproportionnée sur les marchés du logement des grands centres métropolitains. L'immigration a, bien entendu, contribué à l'augmentation de la demande de logements dans le passé, particulièrement au début du XX[e] siècle et dans les premières années qui ont suivi la Deuxième Guerre mondiale. Il reste que la concentration d'immigrants dans les grandes villes, le degré de diversité ethnoculturelle de la population immigrante et les caractéristiques économiques de la population immigrante sont des phénomènes nouveaux. Montréal, Toronto et Vancouver ont chacune leur propre histoire de l'immigration. Les schèmes géographiques d'établissement des immigrants diffèrent aussi de l'une de ces villes à l'autre.

Des trois centres, c'est Montréal qui conserve le lien le plus direct avec l'immigration européenne, en particulier avec la France et ses anciennes colonies. Les influences hispanique et latino-américaine y sont également palpables. C'est aussi Montréal qui reçoit la plus grande partie des réfugiés. La majorité des immigrants qui s'installent à Vancouver proviennent de l'Asie de l'Est et de l'Asie du Sud. Vancouver ne reçoit pas une part importante de réfugiés. Le profil des immigrants que reçoit Vancouver reflète, en gros, l'expansion économique récente de l'Asie et comprend un taux élevé d'ouvriers spécialisés et, en particulier, de personnes admises en vertu des programmes destinés aux entrepreneurs et aux investisseurs. Toronto compte, de loin, le nombre absolu d'immigrants le plus élevé au Canada. Les immigrants qui s'installent dans le Grand Toronto proviennent de façon prédominante d'Asie, mais aussi de presque tous les points de la planète.

Dans les trois centres, ces circuits de migration particuliers se traduisent par des profils culturels et économiques d'immigrants distincts. Montréal reçoit les immigrants les moins aisés. Vancouver accueille une part disproportionnée d'immigrants fortunés. C'est d'ailleurs dans cette ville davantage que dans les deux autres que les immigrants ont encore après six mois le plus de ressources économiques, ce qui influence nettement la participation des immigrants au marché de l'habitation de Vancouver. Toronto reçoit l'afflux le plus important et le plus complexe d'immigrants de toutes situations économiques.

Les trois régions métropolitaines ont également des marchés de l'habitation différents. Toutes on un taux d'inoccupation qui est faible depuis quelques années : en 2001, il était de 1,6 % pour l'ensemble du Canada, mais de seulement 1,0 % à Vancouver, de 0,9 % à Toronto et de 0,7 % à Montréal.

La faible proportion de logements vacants dans les trois centres n'est pas atténuée par la construction de nouvelles habitations locatives. Les prix des logements varient considérablement d'un centre à l'autre. En 2001, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres était de 1 027 $ à Toronto, de 919 $ à Vancouver et de 529 $ à Montréal. Le prix moyen des habitations inscrites au service interagences était alors de 285 910 $ à Vancouver, de 251 508 $ à Toronto et de 125 744 $ à Montréal.[2]

Le tableau 1 présente le revenu moyen de l'ensemble des ménages vivant au Canada et le revenu moyen des ménages d'immigrants qui sont arrivés à Montréal, à Toronto et à Vancouver au cours de la période de 10 ans qui s'est terminée en 2001.

COMPOSITION DES MÉNAGES ET SCHÈMES D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Les immigrants forment en général des ménages plus gros que ceux dont le soutien principal est une personne née au Canada et ont davantage tendance à habiter au sein de familles « traditionnelles » comportant deux parents et des enfants, ce qui explique en partie que la taille moyenne des ménages soit plus élevée chez les ménages d'immigrants. La proportion des ménages multifamiliaux est

[2] Source des données sur les loyers et les prix des habitations : SCHL, *L'Observateur du logement au Canada 2005*.

particulièrement élevée à Toronto et à Vancouver, où, sans doute pour faire face au coût élevé du logement, les gens constituent des ménages plus gros et mettent ainsi leurs ressources en commun pour pouvoir se loger. Cette pratique s'inscrit par ailleurs dans les habitudes culturelles de certains ménages d'immigrants qui préfèrent vivre dans des familles étendues, au moins pendant la période initiale de l'établissement.

Les schèmes de composition des ménages varient également d'un groupe culturel à l'autre. De manière très générale, dans les trois régions métropolitaines, les groupes appartenant aux minorités visibles sont caractérisés par des ménages plus gros, davantage de familles avec deux parents et davantage de ménages multifamiliaux. Certains groupes présentent toutefois des particularités importantes. Par exemple, en ce qui a trait à la composition des ménages d'immigrants, on observe que les Noirs sont de loin plus susceptibles que la moyenne de faire partie de ménages constitués de familles monoparentales, et que les personnes originaires d'Asie du Sud sont plus susceptibles de résider au sein de ménages multifamiliaux. Dans les trois régions métropolitaines, le groupe des immigrants d'origine sud-asiatique est beaucoup plus susceptible que la moyenne de recourir à la stratégie du ménage multifamilial pour accéder à la propriété. Ainsi, 23 % des ménages originaires d'Asie du Sud qui possèdent une habitation à Vancouver ont recours à cette stratégie, comparativement à 3,3 % pour l'ensemble de la population.

On trouve dans le tableau 2 des données révélatrices du succès des immigrants à accéder à la propriété.

À Vancouver et à Toronto, le pourcentage de propriétaires parmi les immigrants est plus important que ne le laisserait présager leur niveau de revenu. À Vancouver, les propriétaires immigrants récemment établis consacrent en moyenne tout juste un peu moins de 30 % de leur revenu au logement. Bien que ce pourcentage corresponde au ratio du coût du logement au revenu que les banques utilisent souvent pour déterminer le plafond des emprunts hypothécaires, un très grand nombre de ménages d'immigrants le dépassent compte tenu qu'il s'agit d'une moyenne. À Vancouver et à Toronto, beaucoup plus qu'à Montréal, les loyers élevés qu'imposent les locateurs, de même que la perspective de voir monter les prix de l'immobilier, constituent un incitatif à acquérir une propriété. Le pourcentage de propriétaires parmi les

Tableau 2 Mode d'occupation, revenu et coûts mensuels du logement pour la période allant de 1996 à 2001, à Toronto, à Montréal et à Vancouver

	Nombre de ménages	Pourcentage de propriétaires	Revenu moyen des propriétaires ($)	Paiements mensuels moyens des propriétaires ($)	Paiements des propriétaires (en % du revenu)	Pourcentage de locataires	Revenu moyen des locataires ($)	Loyer mensuel moyen ($)	Loyer (en % du revenu)
				Toronto					
Total	1 625 980	63,4	94 706	1 171	14,8	36,6	45 728	870	22,8
Immigrants	859 665	63,7	84 016	1 144	16,3	36,3	41 399	832	24,1
Immigrés 1996–2001	109 440	32,0	64 570	1 443	26,8	68	38 591	890	27,7
				Montréal					
Total	1 411 835	50,3	72 951	845	13,9	49,7	34 624	568	19,7
Immigrants	297 785	48,1	68 016	883	15,6	51,9	32 994	572	20,8
Immigrés 1996–2001	36 450	10,8	61 445	1 082	21,1	89,2	28 611	550	23,1
				Vancouver					
Total	750 250	61,2	77 083	1 057	16,5	38,8	41 640	814	23,5
Immigrants	303 490	66,3	70 196	1 053	18,0	33,7	38 897	798	24,6
Immigrés 1996–2001	45 060	40,9	48 678	1 207	29,8	59,1	35 067	820	28,1

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis.

immigrants varie beaucoup d'un groupe culturel à l'autre. De manière très générale, dans les trois villes, ce pourcentage est assez constant parmi les immigrants d'origine européenne, mais il est très variable parmi les groupes appartenant à des minorités visibles, avec 32 % à Montréal, 55 % à Toronto et 66 % à Vancouver. Dans les trois grandes villes, les ménages appartenant à des minorités visibles qui accèdent à la propriété consacrent au logement un pourcentage beaucoup plus élevé de leur revenu que les ménages d'origine européenne.

MÉNAGES VULNÉRABLES

Dans l'étude, les ménages sont classés comme étant « à risque » (de voir leur situation se détériorer sur le plan du logement ou, dans des cas extrêmes, de devenir sans-abris) à partir du moment où ils consacrent au logement au moins 30 % de leur revenu total avant impôt. Ils sont considérés « à très grand risque » quand ce pourcentage dépasse le cap des 50 %. Certains de ces ménages (ceux qui sont propriétaires de leur logement) accumulent peut-être de la valeur nette et sont donc peut-être en voie d'améliorer leur situation sur le marché de l'habitation, en particulier ceux qui ne dépassent que de peu le seuil des 30 % établi ici. Bon nombre de ces ménages risquent cependant de perdre leur investissement (et leur habitation) dès la moindre interruption des rentrées d'argent. Ceux qui sont sur le marché locatif et qui consacrent une large part de leur revenu au logement peuvent se retrouver sans abri s'ils subissent une perte de revenu prolongée.

Le tableau 3 détermine la population de propriétaires et de locataires qui est « à risque ». En gros, elle représente un sixième des propriétaires d'habitation de Montréal, un cinquième de ceux de Toronto, et un quart de ceux de Vancouver.

Comme l'on s'y attendrait, dans les trois villes, les nouveaux arrivants qui ont acheté une habitation sont plus susceptibles d'éprouver des difficultés financières. À Toronto et à Vancouver, c'est le cas de près de la moitié et de plus de la moitié, respectivement, de ceux qui sont arrivés entre 1996 et 2001 et qui y sont propriétaires et qui y vivent. Dans les trois régions métropolitaines, les immigrants appartenant à des minorités visibles qui sont propriétaires sont beaucoup plus susceptibles de consacrer une part importante de leur revenu au logement.

Le tableau 3 présente des statistiques de base concernant les locataires à risque. Là encore, ce groupe représente un plus fort pourcentage de ménages à Vancouver et à Toronto qu'à Montréal. Le pourcentage de locataires à risque est cependant moins variable d'une ville à l'autre. En gros, 40 % des locataires sont à risque et la moitié d'entre eux sont des immigrants récents.

Tableau 3 Ménages « à risque » pour la période allant de 1996 à 2001, à Montréal, à Toronto et à Vancouver

	Pourcentage de ménages propriétaires consacrant au moins 30 % de leur revenu au logement	Revenu total moyen des ménages propriétaires ($)	Pourcentage de ménages locataires consacrant au moins 30 % de leur revenu au logement	Revenu total moyen des ménages locataires ($)
		Montréal		
Total	15,9	28 351	36,4	13 322
Immigrants	23,3	29 246	40,0	13 441
Immigrés 1996–2001	36,7	27 917	46,2	11 132
		Toronto		
Total	21,5	40 100	42,2	20 805
Immigrants	25,2	38 822	44,7	19 851
Immigrés 1996–2001	49,7	36 533	52,1	18 711
		Vancouver		
Total	24,0	38 914	43,2	18 970
Immigrants	29,4	36 878	46,0	18 746
Immigrés 1996–2001	53,3	28 149	52,8	16 809

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis.

L'EXPÉRIENCE INITIALE DES IMMIGRANTS SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Jusqu'ici, on disposait de peu de données concernant la trajectoire des immigrants sur le marché du logement, faute de pouvoir accéder à des données d'enquête à grande échelle pertinentes. L'ELIC offre enfin l'occasion d'étudier cette dynamique. L'ELIC révèle que bon nombre des schèmes décrits plus haut, qui ont été observés à partir des données de recensement, apparaissent très tôt après l'établissement des immigrants au Canada. L'enquête fournit aussi des renseignements supplémentaires sur les différences marquées dans la participation des immigrants aux marchés du logement des trois régions métropolitaines. Plus important encore, elle permet aux chercheurs d'établir des distinctions entre les immigrants en fonction des catégories dans lesquelles ils sont admis au Canada.

En ce qui a trait au type de logement où vivent la majorité des immigrants, il s'agit à Montréal d'appartements dans des immeubles de faible hauteur, à Toronto d'appartements dans des immeubles de grande hauteur, et à Vancouver, de maisons individuelles isolées. La plupart des nouveaux arrivants dans chacune des trois villes sont locataires (88 % à Montréal, 73 % à Toronto et 74 % à Vancouver). Les pourcentages de propriétaires sont cependant bien plus variables : Vancouver vient en tête avec 20 %, suivie de Toronto avec 17 %, et de Montréal avec seulement 5 %. [3] Deux types de ménages d'immigrants sont en mesure d'acheter des habitations rapidement : ceux qui ont déjà des membres de leur famille établis au Canada, et ceux qui arrivent avec un capital substantiel.

La composition ethnoculturelle des nouveaux arrivants qui achètent une habitation peu de temps après leur arrivée diffère d'une région métropolitaine à l'autre. À Montréal, ce sont les immigrants en provenance de l'Europe qui montrent la plus grande propension à devenir propriétaires (près de 10 %). À Toronto, le groupe en tête à cet égard est celui des Asiatiques du Sud (plus de 19 %), probablement parce qu'ils achètent souvent à plusieurs familles. Enfin, les nouveaux arrivants qui ont déclaré être originaires d'Asie de l'Est représentent le pourcentage le plus élevé de propriétaires à Vancouver (près de 23 %), mais ils sont suivis de près par ceux qui proviennent d'Asie du Sud. Dans le cas de Vancouver, l'achat d'une habitation dès les premiers temps de la période d'établissement est associé plus étroitement au groupe qui comprend le plus grand nombre de gens d'affaires immigrants. Un pourcentage relativement élevé de ménages d'immigrants dans les trois régions métropolitaines vivent dans un logement surpeuplé (le terme étant défini dans cette étude comme un logement où l'on vit à plus d'une personne par pièce).

À Montréal, bien que le taux de surpeuplement soit moins élevé que dans les deux autres villes, il n'en reste pas moins qu'un ménage d'immigrants sur cinq fait face à ce problème et que le problème du surpeuplement est particulièrement fréquent chez les ménages de réfugiés qui s'y installent. À Toronto et à Vancouver, les immigrants venus au Canada rejoindre leur famille, ou arrivés comme réfugiés, sont plus susceptibles d'être logés à l'étroit. En raison des loyers élevés pratiqués à Toronto, c'est en général dans cette ville que le taux de surpeuplement est le plus élevé. Le taux de surpeuplement n'est toutefois pas le même selon que les logements sont occupés par des

Tableau 4 Nombre de propriétaires selon la catégorie à l'admission, en 2001, à Montréal, à Toronto et à Vancouver

	Nombre	Catégorie de la famille	Catégorie des travailleurs qualifiés	Autres catégories économiques	Réfugiés
		Montréal			
Total	21 350	4 450	14 900	750	1 250
Propriétaires d'habitation (nombre—%)	1 200—6 %	15 %	2 %	20 %	*
		Toronto			
Total	74 250	19 400	49 000	3 350	2 500
Propriétaires d'habitation (nombre—%)	12 950—17 %	39 %	8 %	37 %	*
		Vancouver			
Total	24 000	6 450	13 250	3 250	1 050
Propriétaires d'habitation (nombre—%)	4 850—20 %	34 %	11 %	37 %	*

* Données supprimées pour préserver l'anonymat des répondants (quand le pourcentage est particulièrement faible).

Source : ELIC, fichier principal.

3 Les pourcentages de propriétaires et de locataires ne totalisent pas 100 du fait qu'une part des ménages reste sans engagement sur le marché du logement et peuvent, par exemple, vivre à l'hôtel ou chez des proches.

Tableau 5 Structure de l'indice des pressions liées au logement (non-propriétaires seulement)

	Pourcentage du revenu consacré au logement	Et/Ou	Solde des économies au moment de l'entrevue
Pas de pressions	de 0 à 30 %	ou	les économies représentent au moins 12 mois de coûts de logement
Pressions de modérées à intenses	de 30 % à plus de 100 %	et	les économies représentent moins de 12 mois de coûts de logement
Pressions extrêmes	50 % ou plus	et	les économies représentent moins de 3 mois de coûts de logement

immigrants d'origine européenne ou par des immigrants des groupes ethnoculturels appartenant à des minorités visibles. Dans les trois régions métropolitaines, les probabilités que des membres des groupes des minorités visibles vivent à plus d'une personne par pièce sont en effet deux fois plus grandes. Le surpeuplement peut avoir deux visages. D'une part, chez certains groupes, notamment chez les Asiatiques du Sud, on observe à la fois un taux élevé d'accession à la propriété et un taux élevé de logements surpeuplés. Le surpeuplement, dans leur cas, découle de la stratégie d'accession à la propriété. Chez d'autres groupes, cependant, le surpeuplement est lié à la faiblesse du revenu.

L'ELIC fait ressortir nettement le problème d'abordabilité que le logement pose pour les nouveaux arrivants. Au moins la moitié de ceux qui ne deviennent pas propriétaires consacrent au moins 50 % de leur revenu total au logement, les pourcentages précis étant de 50 % à Montréal, de 56 % à Toronto et de 51 % à Vancouver.

Les groupes d'immigrants d'origine européenne et les groupes d'immigrants appartenant à des minorités visibles consacrent au logement à peu près le même pourcentage du revenu du ménage, à cette différence que le groupe d'origine européenne vit dans des logements beaucoup moins surpeuplés.

Les nouveaux arrivants ne comptent pas que sur leur seul revenu pour faire face au coût du logement. La plupart arrivent au Canada avec des économies. En fait, les immigrants de la catégorie des travailleurs qualifiés, catégorie d'entrée au Canada la plus importante de toutes, ne sont admis au Canada que s'ils disposent de fonds suffisants pour pourvoir à leurs besoins pendant les six premiers mois de leur établissement (cette période n'étant que de trois mois dans le cas des travailleurs qualifiés sélectionnés pour entrer au Québec).

Comme la première vague d'entrevues de l'ELIC a eu lieu environ six mois après l'arrivée, il est difficile de cerner les habitudes de consommation de ces nouveaux arrivants à l'égard du logement sans disposer de données sur les économies et les revenus dont ils disposent. Heureusement, l'ELIC fournit ces données. Pour comprendre le rôle que pourraient jouer les économies des nouveaux arrivants dans le contexte de leur situation résidentielle, un indice spécial des pressions liées au logement a été établi pour le sous-ensemble des répondants qui n'étaient pas propriétaires. Cet indice repose sur l'hypothèse que les économies constituent un tampon financier qui permet aux nouveaux arrivants de couvrir une partie ou la totalité des coûts de logement. Le tableau 5 montre l'indice des pressions liées au logement qui a été établi en combinant les données déclarées au titre des économies et du pourcentage du revenu consacré au logement.

Le classement effectué à partir de l'indice des pressions liées au logement fournit un nouveau portrait des difficultés financières auxquelles se heurtent les nouveaux arrivants au Canada.

Il ressort du tableau 6 que les immigrants qui s'établissent à Vancouver arrivent avec les économies moyennes les plus élevées, ce qui laisse croire que six mois plus tard, ils sont relativement en bonne position sur le marché de l'habitation comparativement à leurs homologues des

Tableau 6 Niveau de difficultés financières des ménages non-propriétaires en 2001, à Montréal, à Toronto et à Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Nombre	18 100	49 650	16 000
Pas de difficultés financières (%)	40	43	58
Difficultés financières de modérées à intenses (%)	26	33	25
Difficultés financières extrêmes (%)	34	24	17

Source : ELIC, fichier principal.

deux autres villes. Seulement 43 % des nouveaux arrivants qui s'installent à Toronto (comparativement à 58 % à Vancouver) ont un revenu ou des économies suffisants pour faire face à une autre année de coûts de logement raisonnables, et un ménage sur quatre sont dans la situation précaire des personnes qui éprouvent des pressions extrêmes. La situation est encore pire à Montréal, malgré le fait que les loyers y soient peu élevés. Dans cette ville, un peu plus du tiers des ménages font face à des pressions extrêmes et un autre quart à des pressions de modérées à intenses.

L'importance des pressions liées au logement varie d'un groupe culturel à l'autre, mais pas nécessairement comme on serait porté à le croire. Dans les trois villes, les nouveaux arrivants d'origine européenne étaient en moyenne plus susceptibles de subir des pressions liées au logement. Ces derniers choisissent des logements où ils vivent moins à l'étroit, mais cette pratique s'assortit de coûts substantiels pour les ménages, qui connaissent ainsi un niveau de difficultés financières élevé. Dans le cas des groupes appartenant à des minorités visibles, les pressions liées au logement varient considérablement d'une région métropolitaine à l'autre.

On a demandé aux répondants de l'ELIC quelles étaient les plus grandes difficultés rencontrées dans l'obtention d'un logement, et quelles formes d'aide ils avaient reçues dans leur recherche de logement. Ces données n'ont pas été incluses dans le rapport, afin de protéger la confidentialité des renseignements fournis, étant donné qu'un petit nombre seulement des répondants (ceux qui ont connu des difficultés) ont répondu aux questions. Les nouveaux arrivants installés à Toronto et à Vancouver ont indiqué que le coût était leur principal obstacle sur le marché de l'habitation, alors qu'à Montréal, la difficulté à obtenir du financement ou à trouver une caution était tout aussi importante que le coût.

CONCLUSION

Tant les données de recensement que les données de l'ELIC valident la notion de jalonnement de la situation des immigrants sur le marché du logement, à tout le moins pour une large part d'entre eux. Selon les données de recensement, il semble y avoir un « effet immigrant » sur le marché de l'habitation : les immigrants récents sont plus nombreux à accéder à la propriété que ne le laisserait présager leur revenu, particulièrement à Toronto et à Montréal. Ils y parviennent en constituant des ménages de plus grande taille pour mettre en commun leurs revenus, ainsi qu'en puisant dans les économies qu'ils avaient à leur entrée au Canada.

La situation résidentielle des immigrants s'améliore avec le temps, au point où les immigrants qui sont au Canada depuis plus de 20 ans sont sans doute mieux logés que la population native du Canada. Selon les données de l'ELIC, bon nombre des répondants étaient déjà bien logés au moment de l'enquête et un nombre étonnamment élevé d'entre eux avaient déjà accédé à la propriété, malgré les prix élevés pratiqués à Vancouver et à Toronto.

Un certain nombre de points sont toutefois préoccupants. Cette trajectoire de prospérité coûte cher aux nouveaux arrivants, qui consacrent un fort pourcentage de leurs ressources financières au logement. Pendant les premières années qui suivent l'établissement, ces derniers en viennent à épuiser leurs économies en plus de consacrer environ la moitié du revenu du ménage au logement. Certains immigrants semblent pris au piège sur le marché de l'habitation, puisqu'une large part des immigrants établis au Canada depuis 5 ou 10 ans, ou même davantage (selon le recensement de 2001) consacrent toujours une grande partie de leur revenu au logement. C'est le cas particulièrement des immigrants qui n'ont pas réussi à accéder à la propriété.

Ces conclusions générales suggèrent plusieurs orientations importantes à donner aux politiques, orientations qui seraient du reste conformes à celles qui sont proposées dans les documents consultés :

- Remédier au problème créé par le stock de logements abordables qui, dans les principales régions métropolitaines, ne suit pas le rythme de progression de la demande. Les taux d'inoccupation chutent et les loyers augmentent au moment où de fortes cohortes d'immigrants s'établissent au Canada.
- Fournir aux immigrants, avant leur venue au Canada, de l'information plus détaillée sur le marché canadien de l'habitation.
- Parer à l'absence d'un organisme qui serait chargé d'aider les nouveaux arrivants à prendre part au marché canadien de l'habitation. La majorité des ONG reçoivent des fonds pour fournir des services d'orientation de base en matière de logement et diriger les immigrants vers d'autres services de logement plus spécialisés. À l'exception du programme d'aide pour la réinstallation qui procure un soutien du revenu et d'autres services aux réfugiés pris en charge par le gouvernement, en général, les ONG ne sont pas subventionnées pour aider directement les immigrants à trouver un logement.

La plupart des nouveaux arrivants comptent sur des amis et des membres de leur famille pour les aider à se loger.

La SCHL met à la disposition du public les cinq volumes qui constituent la Série sur les besoins particuliers de logement sous forme de Rapports de recherche qui portent les titres suivants :

- *Immigrants et logement : Examen de la documentation canadienne de 1990 à 2005*, par Robert Murdie, Valerie Preston, Magali Chevalier et Sutama Ghosh (2006).
- *La situation résidentielle des immigrants récents dans la Région métropolitaine de Montréal*, par Damaris Rose, Annick Germain et Virginie Ferreira (2006).
- *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans la RMR de Toronto*, par Valerie Preston, Robert Murdie et Ann Marie Murnaghan (2006).
- *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans la RMR de Vancouver*, par Daniel Hiebert, Pablo Mendez et Elvin Wyly (2006).
- *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver*, par Daniel Hiebert, Annick Germain, Robert Murdie, Valerie Preston, Jean Renaud, Damaris Rose, Elvin Wyly, Virginie Ferreira, Pablo Mendez et Ann Marie Murnaghan (2006).

Directeur de projet à la SCHL : Jim Zamprelli

Consultants pour le projet de recherche : Daniel Hiebert, Annick Germain, Robert Murdie, Valerie Preston, Jean Renaud, Damaris Rose, Elvin Wyly, Virginie Ferreira, Pablo Mendez et Ann Marie Murnaghan

Cette recherche a été cofinancée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (remplace l'Initiative nationale pour les sans-abri).

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2007, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 19-10-07

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65683